

ECONOMÍA

La vivienda se encarece al menor ritmo desde la salida de la crisis en el primer semestre

- Aragón encabeza las subidas en el último año con un 6,7%, frente al 5,3% de media, según el INE
- Este ejercicio se espera que el sector registre los incrementos más moderados del último lustro

MADRID/ZARAGOZA. El sector inmobiliario sigue arrojando datos que avalan la ralentización de su crecimiento, e incluso permitirían hablar de un aterrizaje suave. Por ejemplo, el precio de la vivienda ha moderado su ritmo de subida hasta niveles que no se veían desde la salida de la última crisis, según los últimos datos publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

El encarecimiento medio de las casas el primer semestre fue solo del 2,7%, lo que salvo cambios inesperados provocará que termine el año no mucho más allá del 5,5%. Esto situaría a 2019 como el ejercicio del último lustro en que menos aumente el coste de la vivienda, y el primero desde 2014 en que se eleve por debajo del curso anterior. Los portales inmobiliarios apuntan una «tendencia a la moderación», sobre todo en las zonas que lideraron las alzas al inicio de la recuperación, como Madrid, Barcelona y otras grandes ciudades, también en la costa.

Por ahora, el segundo trimestre registró una subida interanual del 5,3% en el valor de la vivienda, un punto y medio menos que el dato registrado de enero a marzo y tres por debajo del alza con que cerró 2018. Es el incremento a doce meses vista más reducido desde comienzos de 2017, cuando el negocio del 'ladrillo' inició su última gran escalada de precios.

Aragón encabezó los incrementos interanuales y el precio de la vivienda subió por encima de la media, hasta el 6,7%. Supone tres décimas más que el indicador anual del trimestre anterior cuando el sector se encareció el 6,4%. Le siguió en aumento interanual Madrid (6,5%), mientras que Extremadura (1,7%) y Cantabria (2,2%) se anotaron los ascensos menos abultados.

La obra nueva

Comparado con las cifras del trimestre anterior, la desaceleración se acentúa más hasta subir el coste solo un 1,2%, la mitad de lo que lo hizo en la primavera de 2018 y su avance más reducido desde que a finales de 2013 el país empezara a salir de la crisis. Incluso en la vivienda nueva los precios bajaron un 0,4% en tasa trimestral, frente al avance del 1,4% en las casas de segunda mano. Según el índice de precios (IPV) del INE, el coste de los inmuebles para vivir es un 24,5% más caro que en 2015. Mientras, en la curva de valores se estaría ya en niveles del verano de 2011,

cuando la caída del sector parecía imparabla. Y las casas nuevas, a la vista de los datos, estarían más cerca de los máximos previos a la burbuja.

Ferrán Font, jefe de estudios de Pisos.com, constata que los inmuebles nuevos siguen aumentando sus precios a un ritmo superior que los de segunda mano. Su homóloga en Fotocasa, Beatriz Toribio, apunta que la evolución de precios «seguirá siendo positiva y muy dispar según las zonas», aunque estima que la moderación en su crecimiento «se intensificará a medida que avance el año», este caso empujada por el propio contexto macroeconómico (nacional e internacional) y el riesgo de una nueva crisis global.

A comienzos de semana pre-

sentó también sus datos sobre el sector el Colegio de Registradores. En la estadística registral se destacó también que los precios «han dejado de crecer». En su último estudio, los registradores constatan un crecimiento interanual del 8,3% en el segundo trimestre dentro del Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR). Según la información que maneja el Colegio, en el actual ciclo alcista del mercado hay «focos de especial actividad», como Baleares, Canarias y Comunidad de Madrid, seguidas de las provincias de la costa mediterránea. No ocurriría lo mismo en el interior, donde no se han alcanzado las subidas de dos dígitos en precios y ya no se esperan. Es decir, se estaría agudi-

zando cada vez más la tendencia hacia un mercado con varias velocidades.

En Aragón, el incremento según los datos de los registradores sería del 4,03% de media, un 8,72% en obra nueva y el 2,15% en usada, como se recoge en el informe de Miaragon.es elaborado por Game-rin. Más del 80% de las ventas siguen siendo de pisos de segunda mano. El profesor Luis Fabra, director del estudio, consideró que la moderación en el crecimiento es «razonable y sana».

Ralentización en agosto

La moderación se ha reflejado esta semana también en los datos de tasación de agosto. El director del servicio de estudios de Tinsa, Rafael Gil, señaló que tras un julio de

ligero repunte, agosto confirmó la tendencia de moderación de precios, con ajustes mensuales reseñables en las capitales, grandes ciudades y sus áreas metropolitanas. «Los precios vuelven a niveles similares a los de principios de año o, incluso, inferiores», dijo el responsable del servicio de estudios de Tinsa. Según la tasadora, el precio medio de la vivienda en España subió un 2,8% en tasa interanual en agosto, atendiendo a su índice IMIE General y Grandes Mercados. Este mide la evolución del valor de la vivienda nueva y usada y se situó en 1.502 puntos en el octavo mes del año. En comparación con julio de este año, supuso una caída del 0,8%. Bajó más en las capitales y grandes ciudades.

J. A. BRAVO/HERALDO

Seis de cada diez ejecuciones hipotecarias proceden de los años del 'boom' inmobiliario



Agentes de la Guardia Civil tratan de abrir paso a la comitiva judicial en un desahucio. VOCENTO

MADRID. El drama social y económico de los impagos de las hipotecas se está circunscribiendo básicamente a las familias que compraron sus viviendas en los años de la burbuja inmobiliaria, esto es, entre 2006 y 2008, el periodo en el que más se incrementó el precio de los inmuebles marcando máximos históricos. Porque de todas las ejecuciones hipotecarias que se inician ahora

por esa morosidad, el 59,2% corresponden a adquisiciones realizadas hace ahora más de una década.

El problema sigue existiendo, aunque cada vez más restringido a las familias que se sobreendudaron en los años del 'boom', con precios disparados en toda la geografía y unos préstamos hipotecarios cuya cuantía superaba en muchos casos el 100% del valor

de tasación de los inmuebles. De hecho, en el segundo trimestre del año se han iniciado 1.359 ejecuciones hipotecarias sobre viviendas habituales (es el inicio legal del proceso, pero no tienen por qué acabar en el lanzamiento de la vivienda ni en el desahucio forzoso). De ellas, un 25% corresponde a créditos constituidos en el año 2007, otro 16,5% a los de 2008 y un 11,4% a los de 2006.

En cualquier caso, el problema de las ejecuciones hipotecarias sigue disminuyendo con el paso de los meses y la recuperación económica. El número de procesos sobre viviendas habituales cayó un 8,9% frente a los del trimestre anterior y un 24% por debajo del mismo periodo de 2018, según el INE. Esos aproximadamente 1.400 casos registrados en un periodo de tres meses suponen la menor cifra de procedimientos judiciales abiertos por las entidades financieras tras constatar impagos continuados en las cuotas de los préstamos de sus clientes. Para encontrar una estadística similar hay que remontarse a los años previos a la crisis -hace más de una década- para encontrar datos similares.

En ejercicios como el de 2014 llegaron a materializarse más de 70.000 ejecuciones hipotecarias -a razón de unas 17.500 por trimestre-, lo que supuso un importante problema porque, además, muchos de esos casos acababan en intervenciones policiales para desahuciar.

En términos generales, durante el segundo trimestre de este año se han iniciado 16.429 ejecuciones hipotecarias, un 12% más que en el trimestre anterior y un 10,9% por encima que un año antes. De ellas, 15.566 afectaron a fincas urbanas y 863 a fincas rústicas. En Aragón, fueron 304 fincas en total, 119 viviendas.

JOSÉ M. CAMARERO